

**THÜRINGEN  
ENTWICKELN  
ZUKUNFT  
GESTALTEN**  
[WWW.TMIL.INFO](http://WWW.TMIL.INFO)



Freistaat  
**Thüringen**



Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landwirtschaft

## Wohnungsbauförderung Thüringen 2016

## Wohnen ist ein Grundbedürfnis.

Dabei sind die Anforderungen an eine Wohnung ganz verschieden, je nach Alter, Lebensform und Einkommen haben die Menschen unterschiedliche Wünsche an ihr Zuhause. Diese Bedürfnisse treffen in verschiedenen Thüringer Regionen auf ganz unterschiedliche Wohnungsmärkte. Wohnungsleerstände von bis zu 20 Prozent einerseits und Knappheit, vor allem an bezahlbarem Wohnraum, andererseits.

Die Wohnungspolitik der Landesregierung hat diese und viele weitere Entwicklungen im Blick. Es ist für mich besonders wichtig, für einkommensschwache Haushalte eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen. Es darf niemand benachteiligt werden, weil sein Einkommen nicht mit der Entwicklung bei den Mieten mithalten kann.

Deshalb haben wir unsere Programme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus überarbeitet, um den Neubau preiswerter Sozialwohnungen wirtschaftlich attraktiv zu machen. Denn der Neubau von erschwinglichen Wohnungen ist für mich das beste Mittel gegen steigende Mieten.

Wir fördern in allen Regionen Thüringens den Bau altersgerechter Wohnungen, für die es einen wachsenden Bedarf gibt.

Nur gut ausgestattete Wohnungen sichern soziale Teilhabe am Leben auch im Alter. Zugleich tun wir mehr für die Energieeffizienz im Gebäudebestand.

Wichtig ist mir, dass alle Akteure des Wohnungsmarktes im Gespräch über sinnvolle Maßnahmen bleiben:



die Mieterinnen und Mieter, die Wohnungswirtschaft und die Politik. Nur gemeinsam werden wir auch in Zukunft eine gute Ausrichtung der Wohnungspolitik zum Wohl der Menschen erreichen können.

A handwritten signature in blue ink that reads "Brigitt Keller".

*Ministerin für  
Infrastruktur und Landwirtschaft*



*Die Basis der Thüringer Wohnungsmarktpolitik sind die acht Wohnungsbauförderprogramme. Im Frühjahr 2016 wurden die ihnen zugrunde liegenden Förderrichtlinien überarbeitet und neu ausgerichtet.*

*Ziel der Wohnungspolitik der Landesregierung ist es, ein auf die Bedürfnisse der Thüringerinnen und Thüringer zugeschnittenes Angebot an gutem Wohnraum zu fairen Preisen zu sichern.*

*Dafür wurden Neubau- und Modernisierungsprogramme mit attraktiven Konditionen für interessierte Investoren aufgelegt.*



*Ziel der Förderprogramme ist es außerdem, den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken und Anreize für Eigentümer und Bauherren zu schaffen, energiesparend zu bauen und zu modernisieren.*

*Programme wie der Sanierungsbonus fördern Bauherren, die eine Baulücke oder ein leerstehendes Haus wiederbeleben.*







*In der Broschüre werden die Programme, ihre Zielgruppen und Fördermöglichkeiten näher erläutert.*



## 1. Neubau

- 1.1  Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus –  
Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) 4–5
- 1.2  Thüringer Familienbaudarlehen 6–7

## 2. Modernisierung

- 2.1  Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen 8–9
- 2.2  Barrierefreier Umbau in Miet- und Genossenschaftswohnungen 10–11
- 2.3  Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum 12–13
- 2.4  Sanierungsbonus zur Wohneigentumsbildung auf dem Land 14–15
- 2.5  Energetische Sanierung von Mietwohngebäuden (EES) 16–17
- 2.6  „Energieeffizientes Sanieren“ (ÖKO-Plus) 18–19





*Mit den Förderprogrammen sollen Anreize gegeben werden,  
dass durch Schaffung von Mietwohnungen und Eigenwohnraum in den  
Thüringer Innenstädten diese auch als Wohnstandorte wiederbelebt werden.*

## 1.1 Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP



Wer?

natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts

Für wen?

Wohnungssuchende, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG nicht übersteigen

Was?

Neubau, Wiederaufbau und Wiederherstellung von Gebäuden, Umbau (Ausbau) oder Erweiterung bestehender Gebäude

Wo?

Es müssen innerstädtische Grundstücke sein, die bestimmte Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch erfüllen.

Mietpreis- und  
Belegungsbindung

Nach den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau  
15 oder 20 Jahre

Wie wird gefördert?

**Baudarlehen** bis zu 80 Prozent

**Baukostenzuschuss** bis zu 15 Prozent, um ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete zu erreichen

**Tilgungszuschüsse** bis zu 15 Prozent bei 20 Jahren Bindungsfrist, energieeffiziente Sanierung und Barrierefreiheit



**Zinsen**

Zunächst zinslos (1. bis 15. Jahr der Laufzeit)  
maximal 3 Prozent ab dem 16. Jahr bis zum Ende der Laufzeit

**Tilgung**

mindestens 2 Prozent

**Verwaltungskosten**

einmalig 1,5 Prozent  
laufend 0,5 Prozent 1. Hälfte der Laufzeit  
0,25 Prozent 2. Hälfte der Laufzeit

**Kombination mit**

- kommunalen Fördermitteln
- Städtebaufördermitteln
- Fördermitteln des Thüringer Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie
- Denkmalschutzmitteln
- Darlehen der KfW

**Fristen**

Baumaßnahme darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.

**Bemerkungen**

kein Rechtsanspruch

**Bewilligungsstelle**

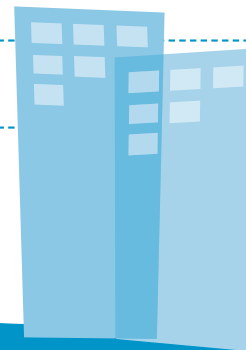
Thüringer Landesverwaltungsamt

**Förderrichtlinie im**

Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2016,  
S. 691–701

**Gültig bis**

31. Dezember 2018



## 1.2 Thüringer Familienbaudarlehen



### Wer?

vorrangig in den Programmgemeinden des Stadtumbauprogramms–Ost

- junge Ehen
- Familien und andere Haushalte mit mindestens einem Kind
- Haushalte ab zwei Haushaltsmitgliedern, von denen mindestens ein Haushaltsmitglied mit einem Grad von 50 schwerbehindert ist

### Wofür?

- Neubau und Erwerb eines selbst genutzten Eigenheims
- Erwerb eines vorhandenen Eigenheims (Bestandserwerb) und Ausbau eines vorhandenen Eigenheims mit Baukosten von mindestens 25.000 EUR

### Einkommensgrenzen

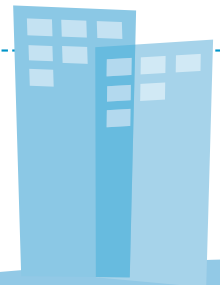
Gesamteinkommen darf die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 60 v. H. überschreiten

### Förderart

Darlehen  
(Refinanzierung durch Darlehen der KfW, Verbürgung durch den Freistaat)

### Förderhöhe

bis zu 50.000 EUR



<b>Zinsen</b>	fester Zinssatz für 5 oder 10 Jahre
<b>Tilgung</b>	3 Prozent ab dem zweiten Jahr
<b>Kumulierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kommunale Fördermittel</li> <li>• Städtebaufördermittel</li> <li>• Denkmalschutzmittel</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung der Einkommensgrenzen</li> <li>• 40 Prozent der Gesamtkosten sind über Kapitalmarkt- und/oder Bauspardarlehen vorrangig abzusichern</li> <li>• 20 Prozent der Gesamtkosten durch Eigenleistung zu erbringen</li> </ul>
<b>Bewilligungsstelle</b>	Thüringer Aufbaubank
<b>Gültigkeit der Fördervereinbarung zwischen Freistaat und TAB</b>	31. Dezember 2017





## 2.1 Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

Wer?	natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer der zu fördernden Mietwohnungen
Was?	Mietwohnungen
Wofür?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierung</li><li>• heizenergiesparende Maßnahmen</li><li>• modernisierungsbedingte und/oder technisch notwendige Instandsetzungen</li></ul>
Mietpreis- und Belegungsbindung	15 oder 20 Jahre
Förderart	Baudarlehen Baukostenzuschuss Tilgungszuschüsse (Finanzierung aus Thüringer Wohnungsbauvermögen)
Förderhöhe	<b>Baudarlehen:</b> 80 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 60.000 EUR je Mietwohnung <b>Baukostenzuschuss:</b> bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten, um die ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete zu erreichen

### Eine Vielzahl

*von Wohnungen genügt zeitgemäßen Wohnansprüchen nicht. Um diesen Mangel zu beheben und zugleich Wohnraum dem Markt zu sozial verträglichen Mieten wieder zur Verfügung zu stellen, fördert das Land Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.*



### **Tilgungszuschüsse:**

**15 Prozent** bei verlängerter Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung (auf 20 Jahre)

**10 Prozent** bei einer barrierefreien bzw. behindertengerechten Ausstattung der Wohnung sowie bei einer objektiv sinnvollen und maßgeblichen Verbesserung der zu fördernden Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Barrieren

**10 Prozent** bei der Erzielung von besonderen energetischen Grenzwerten

#### **Zins**

für die gesamte Laufzeit (20 bis 25 Jahre) zinslos

#### **Tilgung**

abhängig von der Laufzeit

#### **Verwaltungskosten**

einmalig 1,5 v. H. | laufend 0,5 v. H. 1. Hälfte der Laufzeit | 0,25 v. H. 2. Hälfte der Laufzeit

#### **Voraussetzungen**

Maßnahme muss technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sein

#### **Fristen**

Beginn der Baumaßnahme nicht vor Bewilligung der Fördermittel (Ausnahme siehe ISSV)  
Ein vorzeitiger Baubeginn kann bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.

#### **Bemerkungen**

kein Rechtsanspruch

#### **Bewilligungsstelle**

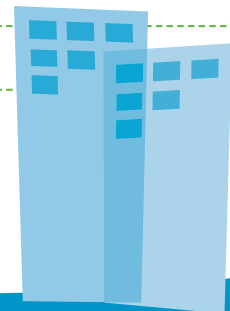
Thüringer Landesverwaltungsamt

#### **Förderrichtlinie im**

Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2016, S. 701–707

#### **Gültigkeit der Förderrichtlinie**

31. Dezember 2018





## 2.2 Barrierefreier Umbau in Miet- und Genossenschaftswohnungen

<b>Wer?</b>	natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer der zu fördernden Mietwohnungen
<b>Was?</b>	Mietwohnungen
<b>Wofür?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufzüge</li><li>• Anpassung Sanitärräume (z. B. Badumbau)</li><li>• Schwellenabbau</li><li>• Maßnahmen zur Sicherheit, Orientierung und Kommunikation</li><li>• Stütz- und Haltesysteme</li><li>• Rampen zur Überwindung von Barrieren</li></ul>
<b>Förderart</b>	Zuschuss (Finanzierung aus Thüringer Wohnungsbauvermögen)
<b>Mietpreis- und Belegungsbindung</b>	keine
<b>Förderhöhe</b>	50 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 EUR je Mietwohnung



**Verwaltungskosten**

keine

**Voraussetzungen**

Maßnahme muss technisch zweckmäßig  
und wirtschaftlich vertretbar sein

**Fristen**

Beginn der Baumaßnahme nicht  
vor Bewilligung der Fördermittel  
(siehe ISSV/Ausnahme)  
Ein vorzeitiger Baubeginn kann  
bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.

**Bemerkungen**

kein Rechtsanspruch

**Bewilligungsstelle**

Thüringer Landesverwaltungsamt

**Förderrichtlinie im**

Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2016,  
S. 708–710

**Gültigkeit der  
Förderrichtlinie**

31. Dezember 2017



Foto: ProjektPhotos





## 2.3 Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum



<b>Wer?</b>	Eigentümer von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen
<b>Wofür?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierung</li><li>• heizenergiesparende Maßnahmen</li><li>• modernisierungsbedingte und/oder technisch notwendige Instandsetzungen</li></ul>
<b>Einkommensgrenze</b>	Gesamteinkommen darf die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 60 v. H. überschreiten
<b>Förderart</b>	Baudarlehen (Finanzierung aus Thüringer Wohnungsbauvermögen)
<b>Förderhöhe</b>	85 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 42.500 EUR je Eigenheim bzw. selbstgenutzter Eigentumswohnung
<b>Eigenleistung</b>	15 Prozent der Gesamtkosten
<b>Zins</b>	0,5 Prozent für die gesamte Laufzeit



<b>Tilgung</b>	3 Prozent
<b>Verwaltungskosten</b>	einmalig 1,5 Prozent (=Auszahlungskurs 98,5 Prozent) laufend 0,5 Prozent 1. Hälfte der Laufzeit 0,25 Prozent 2. Hälfte der Laufzeit
<b>Voraussetzungen</b>	Maßnahme muss technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sein
<b>Fristen</b>	Beginn der Baumaßnahme nicht vor Bewilligung der Fördermittel (Ausnahme siehe ISSV) Ein vorzeitiger Baubeginn kann bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.
<b>Bemerkungen</b>	kein Rechtsanspruch
<b>Bewilligungsstelle</b>	Thüringer Aufbaubank
<b>Förderrichtlinie im</b>	Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2016 S. 710–714
<b>Gültigkeit der Förderrichtlinie</b>	31. Dezember 2018



## 2.4 Sanierungsbonus zur Wohneigentumsbildung auf dem Land



**Wer?**

Eigentümer von Eigenheimen und Ersterwerber eines Eigenheims

**Wofür?**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen oder Wiedernutzung einer Brachfläche

**Einkommensgrenze**

Gesamteinkommen darf die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 60 Prozent überschreiten

**Fördervoraussetzungen**

- Erwerb nach dem 31. Dezember 2010
- Eigennutzung durch Antragsteller/nahe Familienangehörige
- (drohender) Leerstand/Brachfläche
- Modernisierungs-/Erstellungskosten mind. 50.000 EUR
- Objekt muss sich in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befinden

**Förderart**

Zuschuss  
(Finanzierung aus Thüringer Wohnungsbauvermögen)



**Förderhöhe**

12.000 EUR zzgl. Kinderzuschlag

erstes Kind 1.000 EUR

zweites Kind 2.000 EUR

jedes weitere Kind 3.000 EUR

Auszahlung erfolgt in zehn Jahresraten

**Fristen**

Bau- bzw. Maßnahmebeginn  
erst nach der Bewilligung

**Verwaltungskosten**

keine

**Bewilligungsstelle**

Thüringer Aufbaubank

**Förderrichtlinie im**

Thüringer Staatsanzeiger Nr. 35/2014,  
S. 1103–1108

**Gültigkeit der  
Förderrichtlinie**

31. Dezember 2017

Fotos: mCline





## 2.5 Energetische Sanierung (EES)

**Wer?**

natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer der zu fördernden Mietwohnungen

**Was?**

Mietwohnungen

**Wofür?**

- a) bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen sowie
- b) Einzelmaßnahmen

**Förderart**

zinsgünstiges Darlehen  
(Refinanzierung durch Darlehen der KfW, Verbürgung durch den Freistaat)

**Förderhöhe**

max. 100.000 EUR je Wohnung bei Maßnahmen nach a)  
max. 50.000 EUR je Wohnung bei Maßnahmen nach b)

**Zins**

fester Zinssatz für 10 Jahre

**Tilgung**

2 oder 3,5 Prozent,  
bei Erreichen eines KfW-Effizienzhausstandards wird je nach Standard ein Tilgungszuschuss gewährt



**Voraussetzungen**

Maßnahme muss technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sein und die Mindestanforderungen der KfW erfüllen

**Fristen**

Beginn der Baumaßnahme nicht vor Bewilligung der Fördermittel

**Bemerkungen**

kein Rechtsanspruch

**Bewilligungsstelle**

Thüringer Aufbaubank

**Weitere Informationen**

[www.aufbaubank.de](http://www.aufbaubank.de)

**Gültigkeit der  
Fördervereinbarung  
zwischen Freistaat und TAB**

31. Dezember 2016

Foto: MEV-Verlag





## 2.6 Energieeffizientes Sanieren (ÖKO-Plus)

<b>Wer?</b>	Eigentümer von Eigenheimen
<b>Was?</b>	Klimaschutzrelevante Maßnahmen an und in eigengenutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen
<b>Wofür?</b>	a) bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen sowie b) Einzelmaßnahmen
<b>Einkommensgrenze</b>	Gesamteinkommen darf die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 60 Prozent überschreiten
<b>Förderart</b>	zinsgünstiges Darlehen (Refinanzierung durch Darlehen der KfW, Verbürgung durch den Freistaat)
<b>Förderhöhe</b>	max. 100.000 EUR je Wohnung bei Maßnahmen nach a) max. 50.000 EUR je Wohnung bei Maßnahmen nach b)
<b>Zins</b>	fester Zinssatz für 10 Jahre





**Tilgung**

1,7 oder 3,5 Prozent,  
bei Erreichen eines KfW-Effizienzhausstandards  
wird je nach Standard  
ein Tilgungszuschuss gewährt

**Voraussetzungen**

Maßnahme muss technisch zweckmäßig und  
wirtschaftlich vertretbar sein und die  
Mindestanforderungen der KfW erfüllen

**Fristen**

Beginn der Baumaßnahme nicht vor  
Bewilligung der Fördermittel

**Bemerkungen**

kein Rechtsanspruch

**Bewilligungsstelle**

Thüringer Aufbaubank

**Weitere Informationen**

[www.aufbaubank.de](http://www.aufbaubank.de)

**Gültig bis**

31. Dezember 2016

Foto: MEV-Verlag





# Kontakte

## Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Werner-Seelenbinder-Straße 8  
99096 Erfurt

Ansprechpartner für  
die Wohnungsraumförderung allgemein:  
Herr Schwarz/Herr Köhler  
Telefon: 0361 37-01 260

## Thüringer Landesverwaltungsamt

Weimarplatz 4 | 99423 Weimar  
Ansprechpartner für  
die Programme 1.1, 2.1, 2.2:  
Herr Dr. Freier  
Telefon: 0361 37-73 72 23

## Thüringer Aufbaubank

Gorkistraße 9 | 99084 Erfurt  
Verschiedene Ansprechpartner  
für die Programme 1.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6  
Telefon: 0361 74 47 123

## Herausgeber:

Freistaat  
**Thüringen**



Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landwirtschaft

Thüringer Ministerium  
für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL)

Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit

Werner-Seelenbinder-Straße 8, 99096 Erfurt

Telefon: 0361 37-91 742

Telefax: 0361 37-91 749

[www.thueringen.de/tmil](http://www.thueringen.de/tmil)  
[presse@tmil.thueringen.de](mailto:presse@tmil.thueringen.de)

Layout: WA Kleine Arche GmbH

